



Bastia

CITÀ DI CULTURA

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Bastia du jeudi 15 septembre 2022

Objet : Approbation du principe de régulation des meublés de tourisme

Date de la convocation : 9 septembre 2022

Date d'affichage de la convocation : 9 septembre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le quinze du mois de septembre à 17h00, le CONSEIL MUNICIPAL de BASTIA s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Bastia, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Pierre SAVELLI.

Nombre de membres composant l'assemblée : 42

Nombre de membres en exercice : 42

Quorum : 22

Nombre de membres présents : 29

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer

Etaient présents :

Monsieur SAVELLI Pierre ; Madame de GENTILI Emmanuelle ; Monsieur MILANI Jean-Louis ; Madame LACAVE Mattea ; Monsieur TIERI Paul ; Madame PIPERI Linda ; Monsieur MASSONI Jean-Joseph ; Madame VIVARELLI-MARI Jérôme ; Monsieur De ZERBI Lisandru ; Madame POLISINI Ivana ; Madame ORSINI-SAULI Laura ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Madame CARRIER Marie-Dominique ; Madame COLOMBANI Carulina ; Monsieur DEL MORO Alain ; Monsieur FABIANI François ; Madame FILIPPI Françoise ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Monsieur LINALE Serge ; Madame LUCIANI Emmanuelle ; Madame MANGANO Angelina ; Madame MATTEI Mathilde ; Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ; Madame PELLEGRINI Leslie ; Monsieur PIERI Pierre ; Monsieur De CASALTA Jean-Sébastien ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Madame ALBERTELLI Viviane ; Monsieur MORGANTI Julien.

Etaient absents :

Madame BELGODERE Danièle ; Monsieur TATTI François ; Madame VESPERINI Françoise ; Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ; Madame GRAZIANI-SANCIU Livia ; Monsieur GRASSI Didier.

Ont donné pouvoir :

Monsieur SIMEONI Gilles à Monsieur SAVELLI Pierre ;
Monsieur PERETTI Philippe à Madame Mathilde MATTEI ;
Monsieur DALCOLETTO François à Madame de GENTILI Emmanuelle ;
Madame GUIDICELLI-SBRAGGIA Lauda à Monsieur GRAZIANI Antoine ;
Monsieur ROMITI Gérard à Monsieur LINALE Serge ;
Madame TIMSIT Christelle à Madame MANGANO Angelina ;
Madame SALGE Hélène à Monsieur ZUCCARELLI Jean.

Monsieur Pierre Savelli ouvre la séance et invite le Conseil à désigner son secrétaire :
Monsieur Paul Tieri élu secrétaire prend place au bureau



Le conseil municipal,

Depuis les années 2010, les hébergements proposés par des particuliers via les principales plateformes internationales représentent désormais un segment incontournable de l'économie touristique insulaire.

Selon Eurostat qui publie une estimation de ces nuitées grâce à un partenariat avec quatre des principales plateformes (Airbnb, Booking, Expedia Group et TripAdvisor), plus de 186 000 séjours et

3.088 millions de nuitées sont passées dans ces hébergements en Corse en 2019.

La population insulaire représente 0.5% de la population nationale et 3% des nuitées enregistrées sur ces plateformes. A titre de comparaison, c'est presque équivalent au nombre de nuitées enregistrées dans les hôtels insulaires en 2019 : 3,203 millions.

Sur la période juillet-août 2019, le nombre de nuitées passés dans ces hébergements est même supérieur à celui des nuitées enregistrées dans l'hôtellerie insulaire : +470 000.

Selon, une étude de l'ATC publiée en mai 2022, Bastia avec 759 logements proposés à la location via les plateformes est la 6ème ville de Corse.

La location touristique concurrence de manière problématique le secteur de l'hébergement marchand et détourne les logements disponibles au détriment de la population insulaire.

Force est de constater que Bastia n'échappe pas à la dynamique de développement des meublés de tourisme sur son territoire ce qui implique des répercussions sur le logement, la fiscalité et l'économie locale.

Le législateur a doté les communes d'outils pour connaître, encadrer et réguler l'offre de meublés de tourisme par le biais d'une **procédure d'autorisation de changement d'usage et de mise en place d'un numéro d'enregistrement**.

Vu le Code du tourisme et ses articles L 324-1-1 et L324-2-1 prévoyant des mesures d'encadrement de la location touristique meublée, offrant aux communes la possibilité de mettre en œuvre une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme sous réserve que ces communes, ou l'établissement public de coopération intercommunale auquel elles appartiennent, aient mis en place, au préalable, la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation, au sens des articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Vu le Code de la Construction et de l'habitation et notamment les articles L 631-7 et suivants ;

Vu la Loi ALUR n° 2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la Loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le Décret n° 2017-678 en date du 28 avril 2017 relatif à la procédure du numéro d'enregistrement qui précise son champ d'application : le numéro d'enregistrement sera applicable aux meublés de tourisme, qu'il s'agisse ou non de la résidence principale ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Bastia en date du 25 juillet 2022 ;

Considérant la mise en œuvre de cette procédure de changement d'usage a pour effet de soumettre à autorisation la transformation de tout logement en un local à autre usage, notamment, mais pas uniquement, en meublé de tourisme ;

Considérant que cette procédure ne s'applique pas aux résidences principales louées au maximum 120 jours par année civile ;

Considérant qu'elle interdit en revanche la location, sans avoir obtenu l'autorisation de changement d'usage, d'une résidence secondaire, quelle que soit la durée de cette location et des résidences principales louées plus de 120 jours par année civile ;

Considérant que la décision d'instaurer une procédure de changement d'usage des locaux d'habitation relève de l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme ;

Considérant que l'instauration de la procédure d'autorisation de changement d'usage doit être justifiée par un strict motif d'intérêt général, en étant proportionnée et non discriminatoire dans son application ;

Considérant que la réglementation instaurée doit en particulier être justifiée par l'existence d'une tension locale sur le marché du logement, établissant que les ménages logés ou souhaitant se loger sur cette commune sont confrontés à une difficulté d'accès à des logements adaptés à leurs ressources financières ;

Considérant que c'est le cas de Bastia qui est classée en zone tendue en matière de logement telle que définie dans la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Considérant que par ailleurs, lorsqu'une commune applique la procédure de changement d'usage, elle peut délibérer pour instaurer la mise en place d'un numéro d'enregistrement qui permet d'effectuer un contrôle et un suivi des meublés de tourisme ;

Considérant la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements ; que la Ville de Bastia doit agir en matière d'encadrement des meublés de tourisme afin de permettre le développement d'une offre de logement pour tous et sur tout ou partie de son territoire ; la Communauté d'agglomération de Bastia ayant proposé de débiter par le quartier de la Citadelle ainsi que l'autorise l'article L 631-9 du Code de la Construction et de l'habitation ;

Considérant que la Ville de Bastia a engagé un travail partenarial en lien avec la Communauté d'agglomération de Bastia, entraînant une délibération du conseil communautaire en date du 25 juillet 2022 approuvant à l'unanimité :

- Le principe d'une régulation des locations de meublés de tourisme,
- La mise en place d'un règlement de changement d'usage des locaux d'habitation,
- La mise en place d'un numéro d'enregistrement aux meublés de tourisme ;

Après avoir entendu le rapport de Monsieur Pierre SAVELLI,

Après en avoir délibéré

Le conseil municipal,

A l'unanimité.

Article 1 :

- **Prend acte** de l'engagement de la Ville de Bastia dans un processus d'encadrement et de régulation des meublés de tourisme sur le territoire communal tel que voté en conseil communautaire.

Article 2 :

- **Prend acte** de ce que la Ville de Bastia a été choisie pour expérimenter ce dispositif avant élargissement à l'ensemble du territoire communautaire.

Article 3 :

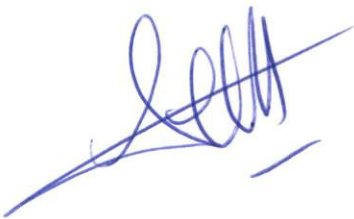
- **Décide** que le conseil municipal sera saisi dans les prochains mois afin de valider le dispositif.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Le secrétaire de séance,

Le Maire,

Paul TIERI



Pierre SAVELLI



Conformément à l'article R 421-1 du Code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité. Le Tribunal Administratif de Bastia peut être saisi via l'application « Télérecours citoyens », accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr. La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune et d'un affichage en Mairie